

ТЕМА НОМЕРА

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВО

Запретный плох

Наличие запретов отчуждения имущества не может быть препятствием для регистрации права собственности ипотекодержателем при обращении взыскания на имущество

Сергей ЧУЕВ, Андрей ИВАНОВ • Специально для «Юридической практики»



Сергей ЧУЕВ



Андрей ИВАНОВ

В общих условиях ухудшения кредитных портфелей банковских учреждений последние уменьшают кредитование и одновременно ведут активную судебную работу с проблемными заемщиками.

Именно поэтому основной массив кредиторов в лице банков в условиях снижения, а иногда и приостановления кредитования реформирует приоритеты деятельности на работу по взысканию задолженности.

Обремененная недвижимость

Неудовлетворительное экономическое положение субъектов хозяйствования имеет следствием то, что большинство заемщиков не только не в состоянии осуществить погашение задолженности «живыми» деньгами или исполнить положительные для банков судебные решения о взыскании денежных средств, но и различными методами противодействует возврату средств банковским учреждениям.

В связи с этим, по сути, единственным реальным путем удовлетворения требований определенного банка является обращение взыскания на имущество, переданное банку в ипотеку.

При этом приоритетным вариантом удовлетворения требований банков является именно внесудебный способ обращения взыскания, в частности обращение взыскания на основании оговорки в ипотечном договоре путем получения ипотекодержателем права собственности на соответствующий переданный в ипотеку объект недвижимости.

Приоритетность такого варианта объясняется скоростью получения результата по сравнению, например, с длительным процессом получения судебного решения об обращении взыскания тем или иным способом, а также отсутствием значительных дополнительных расходов, например, на правовое сопровождение судебных процессов и, в конце концов, увеличением судебного сбора с 1 сентября 2015 года для юридических лиц во всех видах судопроизводства.

Однако на сегодня банки при внесудебном обращении взыскания сталкиваются с препятствиями, умышленно созданными недобросовестными должниками, когда фактически каждое стоящее недвижимое имущество обложено различного рода отягощениями в виде арестов и запретов отчуждения.

Возникает вопрос: являются ли аресты и другие обременения, имеющиеся в реестрах, препятствием для реализации ипотекодержателем права на регистрацию права собственности за собой?

Законодатель, на первый взгляд, дает однозначный ответ — согласно пункту 6 части 1 статьи 24 Закона Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений»,

в государственной регистрации прав и их обременений может быть отказано в случае, если есть зарегистрированные обременения прав на недвижимое имущество.

Таким образом, имея уверенность в наличии ликвидного актива в качестве передаваемого банку обеспечения, последний, обращаясь уже за государственной регистрацией права собственности за собой, получает отказ в связи с наличием ранее неизвестных для банка обременений и арестов на это имущество.

Как ни странно, с таким препятствием при реализации обращения взыскания ипотекодержатели сталкиваются даже тогда, когда в реестрах имеются записи об арестах и/или других обременениях, внесенных ранее в результате действий самого же ипотекодержателя, например в пределах исполнительного производства, где взыскателем является тот же ипотекодержатель. Для снятия таких обременений требуется значительное время.

Статистика обжалований отказов регистрационных органов свидетельствует о массовом характере таких случаев и в то же время об отсутствии однозначного варианта решения проблемы.

При этом суды, рассматривая указанную категорию дел, как правило, проявляют формальный подход по формуле «запись есть — регистрация невозможна».

Такую позицию суды занимают как при обжаловании отказов в проведении регистрационных действий по регистрации права собственности, так и при обжаловании регистрационных действий (решений о государственной регистрации), которые все же удалось провести при условии наличия в Едином реестре запретов записи о, например, запрете отчуждения имущества.

Практика противоречива

Очевидно, что значительное влияние на неизменность такой судебной практики, как свидетельствуют ссылки судов, дало постановление Верховного Суда Украины от 11 ноября 2014 года (дело № 21-357а14), в котором изложены выводы о том, что «наличие в Едином реестре запретов записи о запрете отчуждения имущества является препятствием для осуществления государственным регистратором регистрационных действий до тех пор, пока такое обременение не будет снято».

Данное постановление было принято по результатам рассмотрения известного в юридических кругах дела относительно регистрации регистрационной службой в 2013 году права собственности на имущество за банком посредством обращения взыскания на предмет ипотеки, при наличии в Едином реестре записи о запрете отчуждения имущества, внесенного на выполнение соответствующего постановления следователя.

Именно на это постановление ссылаются суды практически в каждом деле в указанной категории споров.

Однако данное дело интересно продолжением его рассмотрения и последовательностью позиции Высшего административного суда Украины, причем вопреки позиции Верховного Суда Украины.

Так, после направления дела Верховным Судом в суд кассационной инстанции

Высший административный суд Украины в своем постановлении от 26 марта 2015 года отклонился от вышеуказанного правового заключения Верховного Суда Украины о невозможности осуществления государственным регистратором регистрационных действий при условии наличия в Едином реестре записи о запрете отчуждения имущества, пока такое обременение не будет снято, мотивируя отказ тем, что в данном конкретном деле постановление следователя об отчуждении имущества и соответствующая запись наложены именно в обеспечение прав банка, а регистрационным действием такие права были только подтверждены.

Особого внимания заслуживает тот факт, что 20 октября 2015 года, повторно рассматривая данное дело, в частности указанное постановление Высшего административного суда Украины от 26 марта 2015 года, Верховный Суд Украины оставил это решение без изменений, отказав в пересмотре.



Зарегистрированные права и требования на недвижимое имущество подлежат удовлетворению согласно их приоритету — в соответствии с очередностью их государственной регистрации

Тем не менее в большинстве случаев имеющиеся аресты и запреты на отчуждение конкретного ипотечного имущества возникают не по инициативе ипотекодержателя, а по инициативе недобросовестных должников или иных заинтересованных лиц с целью воспрепятствования обращению взыскания на имущество.

В то же время имеет место позиция, согласно которой наличие обременений и арестов, возникших не по инициативе ипотекодержателя, не может быть препятствием для регистрации права собственности на имущество за банком (ипотекодержателем) в порядке обращения взыскания на имущество по соответствующей оговорке в договоре ипотеки.

Презумпция преобладания

При этом возможность осуществления регистрационного действия по регистрации права собственности на имущество за ипотекодержателем обуславливается правовой природой ипотеки как права на имущество, которое возникает с момента заключения договора ипотеки и может быть реализовано в случае невыполнения должником условий основного обязательства по сохранению приоритета такой ипотеки.

Статьей 3 Закона Украины «Об ипотеке» определено, что приоритет права ипотекодержателя на удовлетворение обеспеченных ипотекой требований за счет предмета ипотеки относительно зарегистрированных в установленном законом порядке прав или требований других лиц на переданное в ипотеку недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации

ипотеки. Зарегистрированные права и требования на недвижимое имущество подлежат удовлетворению согласно их приоритету — в соответствии с очередностью их государственной регистрации.

Содержание данного положения позволяет утверждать о презумпции преобладания прав и интересов ипотекодержателя над требованиями, зарегистрированными после регистрации ипотеки.

Возвращаясь к правовой природе ипотеки, следует отметить, что такая позиция относительно приоритета прав ипотекодержателя соответствует и концепции обязывающей конструкции ипотечного права — так называемой концепции obligatio rei («обязательства вещи») — и смешанной концепции двойственности природы ипотеки — как материального, так и обязательственного права.

С технической и практической точки зрения такая позиция по сути подтверждается на уровне специальных нормативно-правовых актов, которыми регулируется непосредственно процедура государственной регистрации права собственности.

Так, согласно пункту 46 Порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений, утвержденного постановлением Кабинета Министров Украины от 17 октября 2013 года № 868, во

время действия которого осуществлялась государственная регистрация права собственности, обжалование которого и стало поводом для написания данной статьи, наличие зарегистрированного запрета отчуждения недвижимого имущества, наложенного нотариусом при удостоверении договора ипотеки, на основании которого происходит переход права собственности на предмет ипотеки от ипотекодателя к ипотекодержателю, а также зарегистрированных после государственной регистрации ипотеки прав или требований других лиц на переданное в ипотеку недвижимое имущество, не является основанием для отказа в проведении государственной регистрации права собственности за ипотекодержателем.

В свою очередь, в соответствии с пунктом 57 действующего сегодня Порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений, утвержденного постановлением Кабинета Министров Украины от 25 декабря 2015 года № 1127, наличие зарегистрированного запрета отчуждения имущества, наложенного нотариусом при удостоверении договора ипотеки, на основании которого приобретает право собственности на предмет ипотеки ипотекодержателем, а также зарегистрированных после государственной регистрации ипотеки других вещных прав, в том числе ипотеки, на переданное в ипотеку имущество, не является основанием для отказа в государственной регистрации права собственности за ипотекодержателем.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что наличие арестов и других запретов отчуждения имущества, если соответствующие записи внесены после передачи имущества в ипотеку, не может быть препятствием для государственной регистрации права собственности на имущество в результате реализации ипотекодержателем права на обращение взыскания на имущество путем получения его в собственность.

Считаем, что такая позиция является последовательной и отвечает природе ипотеки, а именно — ее приоритету и принципу абсолютной защиты прав ипотекодержателя над другими требованиями.

ЧУЕВ Сергей — партнер ЮК FCLEX, г. Киев,
ИВАНОВ Андрей — юрист ЮК FCLEX, г. Киев